

**CONDICIONES PARTICULARES PARA EL CONCURSO PÚBLICO DE
ARRENDAMIENTO DEL LOCAL C2, PROPIEDAD DE CETURSA SIERRA
NEVADA S.A., UBICADO EN BORREGUILES Y DESTINADO A DAR
SOPORTE PARA LAS ESCUELAS Y/O AGRUPACIONES DE
PROFESIONALES DEDICADOS A LA ACTIVIDAD DE CLASES DE ESQUÍ
Y/O SNOWBOARD Y OTRAS DISCIPLINAS SIMILARES**

Cetursa Sierra Nevada, S.A. considera un objetivo estratégico contar con escuelas y/o agrupaciones de profesionales que den cobertura a las necesidades de nuestros clientes para el aprendizaje o perfeccionamiento de esquí y/o snowboard y otras disciplinas relacionadas, generando con ello empleo y disponiendo de plantillas con la formación adecuada para la enseñanza.

1. OBJETO DE LA LICITACIÓN

El motivo de esta licitación es que las escuelas y/o agrupaciones de profesionales dedicados a la actividad de clases de esquí puedan contar con un espacio en la zona de Borreguiles, porque la dimensión de su negocio requiera de un espacio en la mencionada zona que le permita una mayor y mejor organización de las clases de esquí, snowboard y disciplinas similares.

El objeto de la licitación es el arrendamiento de local que se ubica en Borreguiles, identificado en el plano y descripción del **Anexo IV**: Local C2.

Podrán tomar parte en el concurso de adjudicación de este local exclusivamente las escuelas o profesionales agrupados dedicados a la enseñanza de estos deportes de nieve.

2. DESCRIPCIÓN DEL LOCAL

Conforme al plano y descripción adjunta en el **Anexo IV**.

3. REQUISITOS Y CONDICIONES OBLIGATORIAS (ADICIONALES A LAS INCLUIDAS EN LAS CONDICIONES GENERALES)

- A. El acceso al concurso del local será para escuelas de esquí y grupos de autónomos que se asocien y reúnan un **mínimo de 10 profesores**.
- B. Se requiere un mínimo de **diez años** de antigüedad en la docencia de esquí, snowboard o disciplinas similares para escuelas y para los grupos de autónomos (media de antigüedad de todos los integrantes), conforme a la normativa de titulación vigente.
- C. El contrato de arrendamiento tendrá una **duración de tres (3) años**, contados desde la fecha de formalización del contrato o, en su caso, desde la fecha que en el mismo se establezca para el inicio de su ejecución. **No se prevé la posibilidad de prórroga**, por lo que el contrato quedará extinguido automáticamente al finalizar el plazo de vigencia, sin necesidad de denuncia previa por ninguna de las partes.

- D. El local podrá usarse exclusivamente como oficina de la escuela o agrupación de profesionales, para la venta y organización de clases. Queda prohibido desarrollar cualquier otra actividad o publicitar marcas, productos o servicios ajenos a la actividad autorizada. Durante los días de apertura de la estación, el local permanecerá abierto en el horario efectivo de funcionamiento de los remontes y contará con, al menos, una persona responsable en su interior, salvo cierre o limitación operativa acordada por Cetursa.
- E. Aparte de en el local, no podrá realizarse otra publicidad de la escuela o el profesional en ningún otro punto de la zona de Borreguiles, excepto la que pueda contratarse con el Departamento de Marketing de Cetursa Sierra Nevada, S.A.
- F. En este sentido, y en relación con la rotulación y los anuncios de la fachada del local, tendrán que ser con un diseño aceptado por Cetursa, debiendo ésta de darle el VºBº antes de su colocación, por parte de las escuelas.
- G. Los adjudicatarios deben cumplir con los requisitos para la obtención del forfait industrial para la temporada 2026/2027 y se comprometen a cumplir estos requisitos durante la vigencia del contrato de arrendamiento.
- H. Los interesados en participar en el concurso no podrán tener al finalizar el plazo de presentación de ofertas deudas pendientes con Cetursa en relación con el forfait industrial de temporadas anteriores, ni por cualquier otra actividad o circunstancias.
- I. Si por necesidades de reordenación, renovación o reforma de los edificios o área donde se encuentran los locales, CETURSA SIERRA NEVADA, S.A. necesitara disponer de los mismos, o de alguno de ellos, se proporcionará a los afectados otro local de similares características.
- J. Todos monitores dedicados al ejercicio de la enseñanza o perfeccionamiento de las actividades del deporte de invierno en las pistas de la Estación de Esquí de Sierra Nevada, con titulación oficial, conforme el Real Decreto 319/2000 de 3 marzo por el que se establecen los títulos de Técnico Deportivo y Técnico Deportivo superior en las especialidades de Deportes de Invierno, y dados de alta en la Seguridad social (Anexo I)

En el caso de profesores extranjeros, solo se tomarán en consideración aquellos de los que se presente la acreditación PCF (Prueba Común de formación) de la Unión Europea.

Deberá aportarse documentación que acredite la titulación oficial de cada uno de los profesores que forman parte de la Escuela de Esquí/Snow. La titulación oficial requerida (TD1, TD2 y TD3 o acreditación europea PCF). Si al comienzo de cada temporada de operaciones hubiera cambiado la plantilla de profesores presentada al momento del concurso, se deberá comunicar a

Cetursa los cambios habidos y aportar la titulación oficial de los nuevos profesores.

K. Todos los monitores contratados por las escuelas y/o profesionales agrupados, deberán tener firmada la Declaración Responsable con los requisitos para optar a la oferta de venta de forfaits industriales, así como el código ético del protocolo incluido en la misma oferta (Anexo I).

L. Los interesados solo podrán quedarse con un local en Borreguiles. En el caso de tener otro local arrendado, tendrán que dejar uno de ellos.

M. Tener suscrita y en vigor durante todo el periodo de duración de la concesión del local una póliza de Responsabilidad Civil General / Profesional que dé cobertura a los daños corporales, materiales y consecutivos causados en el curso de la actividad desarrollada que fueren imputables a la empresa, sus directivos, empleados y subcontratistas, incluidos monitores con contrato mercantil. La póliza deberá tener un límite de indemnización mínimo por siniestro de 600.000€, sin sublímite por víctima inferior a dicha cuantía.

De forma adicional, deberá incluir cobertura de Responsabilidad Civil Patronal, con sublímite por víctima no inferior a 450.000€.

El licitador propuesto como adjudicatario deberá acreditar estas coberturas antes de la formalización del contrato mediante certificado actualizado expedido por la entidad aseguradora y justificante de pago de la prima. Las coberturas deberán mantenerse en vigor durante toda la duración del contrato.

N. El cumplimiento de la presente condición no limitará las responsabilidades de la empresa autorizada, sus directivos, empleados y subcontratistas, incluidos los monitores subcontratados, debiendo responder totalmente de los daños y perjuicios causados a terceros.

O. Los arrendatarios del local podrán ocupar el espacio frente a las fachadas de estos con portaesquís u otros equipos que faciliten su trabajo, que habrán de ser portátiles.

Dichos elementos habrán de retirarse completamente durante la noche o en caso de nevadas para permitir la limpieza de la zona. Cetursa no se hace responsable de los daños que pudieran producirse a los elementos que no se retiren de la calle. La zona ocupada no podrá extenderse frente a la fachada de otros locales no los elementos impedir el paso de personas a través de estos.

La delimitación de la zona se ajustará en todo caso a los condicionantes generales de la explotación de la nieve y a la buena convivencia entre las escuelas. El Servicio de Pistas decidirá sobre la idoneidad de los elementos instalados, la extensión de la zona ocupada y las ocasiones en que los

CETURSA SIERRA NEVADA,

elementos han de retirarse y sus decisiones serán de obligado cumplimiento para las escuelas, siendo en caso contrario causa de resolución del contrato.

4. PRECIO DE PARTIDA DE LA LICITACIÓN

El precio mínimo de licitación del local C2 será de **9.500 €, IVA excluido**, por cada temporada de esquí. Las ofertas deberán igualar o superar dicho importe.

La renta anual ofertada, más el IVA correspondiente, se abonará en seis pagos mensuales, de diciembre a mayo, dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Para el segundo y tercer año de contrato, la renta se actualizará al inicio de cada nueva temporada conforme a la variación interanual del Índice de Precios de Consumo general nacional publicado por el INE correspondiente al mes de septiembre, tomando como referencia el índice publicado para el mismo mes del año anterior.

Todos los suministros con los que cuenta el local (agua, luz, calefacción, etc.) serán por cuenta exclusiva del arrendatario, así como los gastos de su conservación y mantenimiento, y lo que ocasionen la reparación, sustitución y modificación, originados por el propio arrendatario y, siempre con el permiso previo de Cetursa.

Correrán a cargo del arrendatario todos los tributos que correspondan a la actividad, así como la tasa de basuras, etc.

5. CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS Y DOCUMENTACIÓN

Las proposiciones para este contrato patrimonial no sujeto a la LCSP se presentarán a través de la plataforma de contratación electrónica de la Junta de Andalucía (SIREC) en dos sobres electrónicos.

5.1. Sobre electrónico n.º 1: documentación administrativa

- a) Documentación exigida en las condiciones generales.
- b) DNI o documento equivalente y, en su caso, acreditación de la representación.
- c) Anexos I y II.
- d) Documentación de la unión temporal, en su caso.
- e) Declaración responsable de compromiso de aportación de la póliza de responsabilidad civil, de su justificante de pago y la de documentación preventiva. Dicha documentación se exigirá únicamente al licitador propuesto como adjudicatario, antes de la formalización del contrato.

5.2. Sobre electrónico n.º 2: oferta evaluable mediante fórmulas (100 puntos)

Incluirá el Anexo III y la documentación acreditativa. La puntuación se redondeará a dos decimales. La documentación insuficiente o no verificable no será valorada, sin perjuicio de la subsanación que legalmente proceda.

Para valorar el criterio 6.3, el ofertante aportará en el sobre electrónico n.º 2 una relación identificativa de los profesores de la temporada anterior, con indicación de su titulación TD1, TD2 o TD3, o acreditación equivalente, acompañada de la documentación justificativa correspondiente. La plantilla media del criterio 6.2 se acreditará exclusivamente conforme a lo previsto en dicho apartado.

6. CRITERIOS DE VALORACIÓN

6.1. Proposición económica: hasta 45 puntos

$$\text{Puntos} = 45 \times (\text{Of} / \text{MOf})$$

Siendo:

- Of = Importe anual de la oferta analizada (excluido IVA)
- MOf = Importe total de la Mejor oferta (excluido IVA)

6.2. Plantilla media: hasta 18 puntos

Con el fin de valorar la calidad de las propuestas, se usará el siguiente baremo de puntuación, que prima el empleo con hasta un máximo de 18 puntos:

La mejor puntuación, (18 puntos), corresponde a la plantilla media más alta (PMCM).

A los efectos de la valoración de la plantilla media, se empleará la siguiente fórmula:

$$\text{Puntos} = 18 \times (\text{Pmc} / \text{PMCM})$$

Siendo:

- Pmc = Plantilla media cotizante de la oferta analizada
- PMCM = Plantilla media cotizante más alta de todos los ofertantes

Acreditación:

- a) Si la única actividad de alta de la empresa es la **enseñanza deportiva (acreditado mediante certificado de IAE)**.

La Plantilla Media anual de los últimos tres ejercicios se acredita exclusivamente mediante la aportación del "INFORME: NÚMERO ANUAL MEDIO DE TRABAJADORES EN SITUACIÓN DE ALTA" que se obtiene mediante certificado de firma electrónica del empresario o de persona

habilitada en RED Online > Red Directo Inscripción y Afiliación Real > Informe Plantilla Media de Trabajadores en Alta.

La información a cumplimentar para su obtención online es: Régimen / CCC / fechas (últimas tres temporadas: 20.11 a 30.04)

6.3. Cualificación de la plantilla: hasta 18 puntos

Para cada oferta se calculará el índice $I_i = (3 \times TD3) + (2 \times TD2) + 1 \times TD1_i / N_i$, siendo N_i el número total de profesores titulados de la temporada anterior. La puntuación será $P_i = 18 \times (I_i / I_{max})$. Si N_i es cero, la puntuación será cero. Cada persona computará una sola vez por su titulación de mayor nivel.

Las titulaciones obtenidas en el extranjero se valorarán cuando se aporte la acreditación de reconocimiento profesional, habilitación o equivalencia exigible en España para el supuesto concreto. La PCF se exigirá únicamente cuando resulte legalmente aplicable.

6.4. Volumen de profesores con Forfait Industrial hasta 18 puntos

Se valorará que el participante haya contado con un mayor número de profesores titulados y con forfait industrial durante la temporada 2025-26 en Sierra Nevada.

Profesores con Forfait Industrial	Puntos
0 a 10	0
11 a 20	5
21 a 30	10
31 a 35	15
36 o más	18

Cetursa comprobará el personal declarado con Forfait Industrial conforme a su registro de expedición.

6.5. Autorización de comercialización: 1 punto

Se otorgará 1 punto si el licitador autoriza a Cetursa a comercializar los servicios seleccionados por la escuela, y 0 puntos si no autoriza. La autorización no atribuye a Cetursa la facultad de fijar unilateralmente el precio del servicio.

La comisión será del 20 % sobre el precio neto efectivamente cobrado al cliente, excluidos IVA, devoluciones y cancelaciones. La liquidación será mensual y detallará ventas, anulaciones, base de cálculo, impuestos y comisión.

En caso de empate se aplicarán, sucesivamente, la mayor puntuación en los criterios 6.2, 6.3, 6.4 y 6.1. Si persistiera, se resolverá mediante sorteo público.

7. OTRAS CONDICIONES PARTICULARES DE EJECUCIÓN Y EXTINCIÓN

7.1. Naturaleza y riesgo. El contrato tiene naturaleza privada y patrimonial. No atribuye al arrendatario la gestión de un servicio público, la representación de Cetursa ni derecho sobre clientela o fondo de comercio. El arrendatario actuará en nombre y por cuenta propios y asumirá el riesgo de demanda, estacionalidad, meteorología, costes, personal, cancelaciones y cumplimiento normativo de su actividad. Cetursa no garantiza demanda, facturación, rentabilidad ni equilibrio económico.

7.2. Documentos contractuales y prelación. Integran el contrato estas condiciones particulares y sus anexos, las condiciones generales de arrendamiento de Cetursa, la oferta adjudicada, el documento de formalización, las aclaraciones publicadas y el acta de puesta a disposición. En caso de contradicción prevalecerán, por este orden, el documento de formalización, estas condiciones particulares, las condiciones generales, la oferta y el acta, salvo que el contrato establezca justificadamente otro orden.

7.3. Conocimiento y entrega del local. La visita al local durante el plazo de presentación de ofertas será facultativa. La presentación de la oferta implica conocimiento suficiente de su ubicación, accesos, estado aparente, altitud, climatología y limitaciones operativas. La entrega se documentará mediante acta, inventario, reportaje fotográfico, lectura de contadores y relación de llaves. Los defectos ocultos que impidan el destino contractual se resolverán conforme a la ley y al contrato.

7.4. Responsable del contrato. Cetursa designará una persona responsable como interlocutora ordinaria, con facultades de inspección, comprobación documental y requerimiento de subsanaciones. El arrendatario designará una persona responsable y una sustituta con disponibilidad efectiva durante la temporada. Las facultades de control de Cetursa no implican dirección empresarial ni transferencia de responsabilidad.

7.5. No exclusividad. El arrendamiento no concede exclusividad general para prestar enseñanza deportiva en Sierra Nevada ni impide a Cetursa arrendar otros locales o adoptar medidas generales de organización, movilidad, seguridad, obras o eventos, siempre que no prive arbitrariamente al adjudicatario del uso contratado.

7.6. Formalización y fianza. El contrato se formalizará por escrito y por medios electrónicos dentro del plazo indicado en el requerimiento. Antes de la formalización, el adjudicatario aportará la documentación acreditativa, seguros y demás requisitos exigidos. Asimismo, constituirá la fianza legal que resulte exigible conforme al artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La fianza

CETURSA SIERRA NEVADA,

no limitará su responsabilidad y deberá reponerse en diez días hábiles si se aplica legalmente, total o parcialmente.

7.7. Obras, mejoras y licencias. Ninguna obra, instalación, rotulación o mejora podrá ejecutarse sin autorización previa y escrita de Cetursa y sin las licencias que correspondan. La autorización de Cetursa se limitará a la compatibilidad con el contrato y el inmueble y no sustituirá autorizaciones administrativas ni desplazará la responsabilidad del arrendatario. Las mejoras voluntarias serán a su riesgo y no reducirán la renta ni ampliarán el plazo.

7.8. Personal, prevención y subcontratación. El arrendatario dispondrá de personal suficiente y asumirá salarios, Seguridad Social, prevención, formación y disciplina, sin relación laboral con Cetursa. Cumplirá la coordinación de actividades empresariales y responderá de sus subcontratistas. Los servicios auxiliares podrán subcontratarse bajo su responsabilidad; la cesión del contrato, el subarriendo, la transmisión de la explotación o un cambio de control relevante exigirán autorización previa y escrita de Cetursa.

7.9. Imagen, marcas y publicidad. La denominación, señalización, cartelería, página web, redes sociales y publicidad que utilicen la imagen o las marcas de Cetursa o Sierra Nevada requerirán conformidad previa. El uso será limitado, revocable y vinculado al contrato. Las comunicaciones no podrán inducir a creer que Cetursa presta directamente el servicio o garantiza al operador. Al extinguirse el contrato se retirarán las marcas y referencias.

7.10. Protección de datos. Cada parte será responsable de los tratamientos que realice por cuenta propia. El arrendatario cumplirá el Reglamento (UE) 2016/679 y la Ley Orgánica 3/2018 respecto de clientes, reservas, pagos, personal y videovigilancia. Todo acceso de Cetursa a datos personales exigirá base jurídica y, cuando proceda, el correspondiente acuerdo de encargo o intercambio de datos. Las incidencias de seguridad relevantes se comunicarán sin demora.

7.11. Inspección, mantenimiento y ejecución subsidiaria. El arrendatario conservará el local limpio, seguro y apto para el uso convenido, realizará el mantenimiento ordinario y atenderá los requerimientos de subsanación. Ante un riesgo urgente para personas, bienes o continuidad de la estación, Cetursa podrá adoptar medidas inmediatas o ejecutar por tercero las actuaciones imprescindibles, repercutiendo al arrendatario el coste cuando el hecho le sea imputable.

7.12. Incumplimientos y resolución. Serán causas de resolución, además de las previstas legalmente o en las condiciones generales: el impago reiterado; la cesión o subarriendo no autorizados; el uso prohibido; la falsedad esencial de la oferta; la falta o pérdida del seguro; el incumplimiento grave de seguridad, protección de menores o normativa laboral; el abandono; y la reiteración de incumplimientos. Salvo urgencia, se concederá audiencia y plazo razonable de

subsanción antes de resolver. La resolución no excluirá la reclamación de rentas, daños y responsabilidades exigibles.

7.13. Extinción, entrega y liquidación final. Al finalizar el contrato, el arrendatario cesará el uso, retirará sus bienes y marcas, reparará los daños imputables y devolverá el local, llaves, instalaciones y documentación en buen estado, salvo desgaste normal. Se levantará acta de entrega e inventario final. La fianza se devolverá una vez satisfechas las rentas, consumos, daños y demás responsabilidades legalmente exigibles.

Jesús Ibañez Peña

Consejero Delegado

CETURSA SIERRA NEVADA,

ANEXO I. DECLARACIÓN RESPONSABLE (SOBRE ELECTRÓNICO N.º 1)

D./D.^a _____, con DNI/NIE
_____, actuando en nombre propio o en representación de
_____, NIF _____,
declara bajo su responsabilidad:

a) Que cumple las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y está dado de alta en el epígrafe correspondiente del IAE; aportará la acreditación antes de la formalización si resulta propuesto como adjudicatario.

b) Que el personal que desarrolla actividades con contacto habitual con menores cumple el artículo 57 de la Ley Orgánica 8/2021 y dispone de certificación negativa del Registro Central de Delincuentes Sexuales y de Trata de Seres Humanos; y que la entidad cumplirá las restantes obligaciones de protección de menores que resulten aplicables.

c) Que los profesores disponen de titulación oficial, reconocimiento profesional, habilitación o equivalencia exigible y están dados de alta en la Seguridad Social.

d) Compromiso de aportación de la póliza de responsabilidad civil, de su justificante de pago y la de documentación preventiva. Dicha documentación se exigirá únicamente al licitador propuesto como adjudicatario, antes de la formalización del contrato.

e) Que, si es empresa extranjera, se somete a los juzgados y tribunales españoles para las incidencias derivadas del contrato, con renuncia al fuero extranjero que pudiera corresponderle.

f) Que cumple la solvencia económica y financiera exigida en las condiciones generales.

En Sierra Nevada, a fecha de firma electrónica. Firma:

CETURSA SIERRA NEVADA,

ANEXO II. DIRECCIÓN ELECTRÓNICA PARA COMUNICACIONES (SOBRE ELECTRÓNICO N.º 1)

D./D.^a _____, con DNI/NIE
_____, en representación de
_____, NIF _____,
designa la siguiente dirección electrónica para avisos y comunicaciones
posteriores a la adjudicación: _____.

Las notificaciones formales del procedimiento se practicarán a través de SIREC
o del sistema electrónico legalmente aplicable. El correo indicado tendrá carácter
de aviso, salvo que el medio utilizado permita acreditar fehacientemente envío,
recepción, contenido, fecha, hora e identidad del destinatario.

En Sierra Nevada, a fecha de firma electrónica. Firma:

CETURSA SIERRA NEVADA,

ANEXO III. PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS

(SOBRE ELECTRÓNICO N.º 2)

D./D.^a _____, con DNI/NIE
_____, en representación de
_____, NIF _____,

formula la siguiente oferta:

A) PROPOSICIÓN ECONÓMICA (Valoración hasta 45 puntos)

Se **OFERTA** renta anual para la temporada invernal -de noviembre a mayo

Local C2: (en letra y número) _____

€ (_____ €), IVA EXCLUIDO.

B. PLANTILLA MEDIA (Valoración hasta 18 puntos)

La plantilla media incluida en el certificado adjunto de la TGSS es: _____

C. CUALIFICACIÓN DE LA PLANTILLA (Valoración hasta 18 puntos).

La cualificación de la plantilla conforme a la documentación adjunta y los cálculos conforme a la fórmula incluida en este apartado es: _____

D. NUMERO DE PROFESORES CON FF INDUSTRIAL EN LA TEMPORADA 2025/2026 (Valoración hasta 18 puntos)

El número de profesores con FF industrial en la temporada 2025/2026 es:

E. AUTORIZACIÓN A CETURSA PARA COMERCIALIZAR LOS PRODUCTOS DE LA ESCUELA O AGRUPACIÓN (Valoración 1 punto).

Marcar la opción que proceda: Sí autorizo ☐ No autorizo ☐

El licitador declara que los datos ofertados son ciertos, se compromete a mantenerlos durante la temporada y aporta la documentación acreditativa exigida.

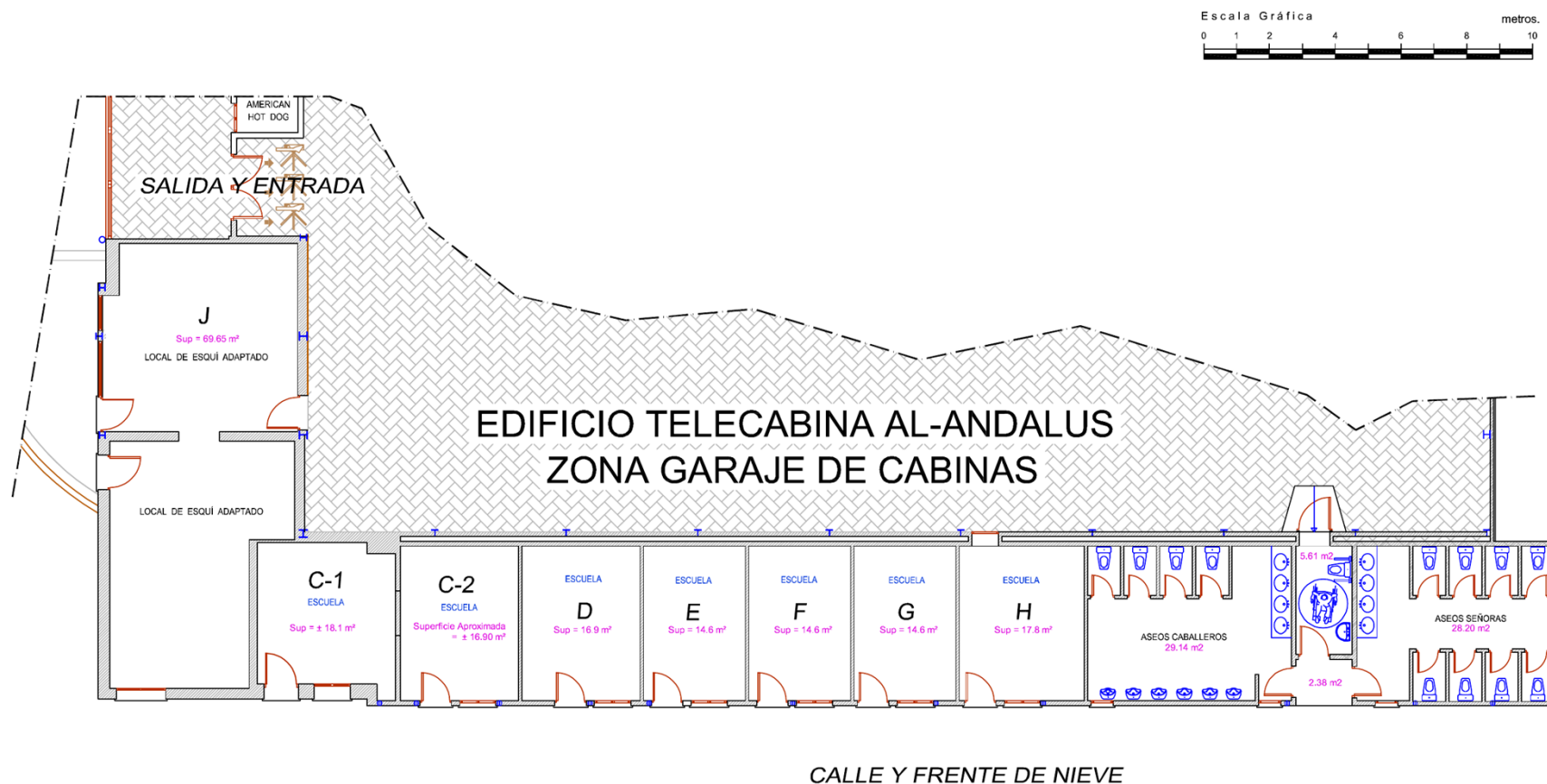
En _____, a fecha de firma electrónica.

Firma: _____

CETURSA SIERRA NEVADA,

ANEXO IV. PLANO DE DISTRIBUCIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL LOCAL C-2

DISTRIBUCIÓN DE LOCALES ESCUELAS EN BORREGUILES



CETURSA SIERRA NEVADA,

 ESTACIÓN de ESQUÍ de SIERRA NEVADA SIERRA NEVADA - T.M. MONACHIL - GRANADA - ESPAÑA		EQUIPO REDACTOR: ÁREA TÉCNICA	FECHA EMISIÓN: JUNIO 2024	ESCALA: 1 : 175 metros. 	ESCUELAS EN BORREGUILES DISTRIBUCIÓN DE LOCALES	PLANO: PLANTA de DISTRIBUCIÓN	Nº PLANO: 2
ÁREA DE DESARROLLO DE NEGOCIO. DPTO: OFICINA TÉCNICA			CÓDIGO: E:/ VILLEN /2024 LOCAL ESCUELAS BORREGUIL.DWG		EXPEDIENTE: villen@cetursa.es 05 junio 2024		
Este plano es propiedad de CETURSA SIERRA NEVADA S.A. No puede ser copiado reproducido o dado a conocer total o parcialmente a terceras personas sin nuestra autorización							